

Haftungsausschluss:

Bei den im Internetangebot „Info-Portal Energieeinsparung“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung enthaltenen Verordnungs- und Gesetzestexten handelt es sich um unverbindliche Lesefassungen. Sie können heruntergeladen und zur privaten Information genutzt werden. Trotz sorgfältiger Bearbeitung kann für die Inhalte jedoch keine Gewähr übernommen werden. Amtliche und im Streitfall maßgebliche Textfassungen finden sich ausschließlich in den amtlichen Verkündungsblättern – das sind für das Bundesrecht das Bundesgesetzblatt bzw. der Bundesanzeiger.

Nichtamtliche Lesefassung!

(Gültigkeitszeitraum dieses Textstandes: 1. März 1981 bis 30. April 1984)

**Verordnung
über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten
(Verordnung über Heizkostenabrechnung - HeizkostenV)
Vom 23. Februar 1981**

Aufgrund des § 2 Abs. 2 und 3 sowie der §§ 3 a und 5 des Energieeinsparungsgesetzes vom 22. Juli 1976 (BGBl. I S. 1873), geändert durch Gesetz vom 20. Juni 1980 (BGBl. I S. 701), verordnet die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates:

§ 1

Anwendungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für die Verteilung der Kosten

1. des Betriebs zentraler Heizungsanlagen und zentraler Warmwasserversorgungsanlagen,
2. der Lieferung von Fernwärme und Fernwarmwasser

durch den Gebäudeeigentümer auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume.

(2) Dem Gebäudeeigentümer stehen gleich

1. der zur Nutzungsüberlassung in eigenem Namen und für eigene Rechnung Berechtigte,
2. derjenige, dem der Betrieb von Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 in der Weise übertragen worden ist, daß er dafür ein Entgelt vom Nutzer zu fordern berechtigt ist,
3. beim Wohnungseigentum die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Wohnungseigentümer, bei Vermietung einer oder mehrerer Eigentumswohnungen der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Mieter.

(3) Die Verordnung gilt nicht für Mietverhältnisse über preisgebundenen Wohnraum.

§ 2

Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen

Die Vorschriften dieser Verordnung gehen rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor.

§ 3

Anwendung auf das Wohnungseigentum

Die Vorschriften dieser Verordnung sind auf Wohnungseigentum anzuwenden unabhängig davon, ob durch Vereinbarung oder Beschluß der Wohnungseigentümer abweichende Bestimmungen über die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser getroffen worden sind. Auf die Anbringung und Auswahl der Ausstattung nach §§ 4 und 5, auf die Verteilung der Kosten nach §§ 7 und 8 und auf Entscheidungen nach §§ 9 und 11 sind die Regelungen entsprechend anzuwenden, die für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Wohnungseigentumsgesetz enthalten oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer getroffen worden sind. Die Kosten für die Anbringung der Ausstattung sind entsprechend den dort vorgesehenen Regelungen über die Tragung der Verwaltungskosten zu verteilen.

§ 4

Pflicht zur Verbrauchserfassung

(1) Der Gebäudeeigentümer hat den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser zu erfassen.

(2) Er hat dazu die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen; die Nutzer haben dies zu dulden. Die Wahl der Ausstattung bleibt im Rahmen des § 5 dem Gebäudeeigentümer überlassen.

(3) Der Nutzer ist berechtigt, vom Gebäudeeigentümer die Erfüllung dieser Verpflichtungen zu verlangen.

§ 5

Ausstattung zur Verbrauchserfassung

(1) Zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs sind Wärmezähler oder Heizkostenverteiler zu verwenden. Diese Ausstattungen zur Verbrauchserfassung und ihre Verwendung müssen den Mindestanforderungen genügen, die sich aus DIN 4713 Teil 2 bis 4 (Ausgabe Dezember 1980) ergeben. Die Norm ist im Beuth-Verlag GmbH, Berlin und Köln, erschienen und beim Deutschen Patentamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt. Ausstattungen, die diesen Mindestanforderungen genügen, werden im Bundesanzeiger bekanntgemacht. Zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs sind Warmwasserzähler oder Warmwasserkostenverteiler zu verwenden.

(2) Wird der Verbrauch der von einer Anlage im Sinne des § 1 Abs. 1 versorgten Nutzer nicht mit gleichen Ausstattungen erfaßt, so ist zunächst der anteilige Gesamtverbrauch der Nutzer zu erfassen, deren Verbrauch mit gleichen Ausstattungen erfaßt wird. Zur Erfassung des anteiligen Gesamtwärmeverbrauchs sind Wärmezähler, zur Erfassung des anteiligen Gesamtwarmwasserverbrauchs Warmwasserzähler zu verwenden.

(3) Die nach Landesrecht zuständige Stelle kann Ausnahmen von den Anforderungen des Absatzes 1 zulassen, soweit eine Verteilung der Kosten nach Maßgabe dieser Verordnung durch andere Ausstattungen im gleichen Umfang erreicht wird. Die Ausstattungen, für die die Ausnahmen zugelassen worden sind, werden im Bundesanzeiger bekanntgemacht.

§ 6

Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung

(1) Der Gebäudeeigentümer hat die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf der Grundlage der Verbrauchserfassung nach Maßgabe der §§ 7 bis 9 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen. Dies gilt bei den Kosten für die Lieferung von Fernwärme und Fernwarmwasser nur, soweit sie dem Gebäudeeigentümer zu Lasten der Nutzer in Rechnung gestellt werden oder bei dem Gebäudeeigentümer als zusätzliche Betriebskosten entstehen.

(2) In den Fällen des § 5 Abs. 2 sind die Kosten zunächst nach dem Verhältnis der erfaßten Anteile am Gesamtverbrauch aufzuteilen; die sich ergebenden Kostenanteile sind dann nach Absatz 1 jeweils auf die einzelnen Nutzer zu verteilen.

(3) Die Wahl der Abrechnungsmaßstäbe nach den §§ 7 bis 9 bleibt dem Gebäudeeigentümer überlassen. Er kann diese einmalig für künftige Abrechnungszeiträume durch Erklärung gegenüber den Nutzern ändern

1. bis zum Ablauf von drei Abrechnungszeiträumen, nach deren erstmaliger Bestimmung,
2. bis zum Ablauf von drei Abrechnungszeiträumen nach Inkrafttreten der Verordnung, wenn die Abrechnungsmaßstäbe zu diesem Zeitpunkt rechtsgeschäftlich bestimmt waren,
3. nach Durchführung von baulichen Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken.

Die Festlegung und die Änderung der Abrechnungsmaßstäbe sind nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig.

§ 7

Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme

(1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfaßten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. Die übrigen Kosten sind nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zugrunde gelegt werden.

(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung.

(3) Für die Verteilung der Kosten der Lieferung von Fernwärme gilt Absatz 1 entsprechend.

(4) Zu den Kosten Lieferung von Fernwärme gehören die Kosten der Wärmelieferung (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Absatz 2.

§ 8

Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser

(1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert der Kosten der Wassererwärmung nach dem erfaßten Warmwasserverbrauch, die übrigen Kosten nach der Wohn- oder Nutzfläche zu verteilen.

(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Warmwasserversorgung, soweit sie nicht gesondert abgerechnet werden, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend § 7 Abs. 2. Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

(3) Für die Verteilung der Kosten der Lieferung von Fernwarmwasser gilt Absatz 1 entsprechend.

(4) Zu den Kosten der Lieferung von Fernwarmwasser gehören die Kosten für die Lieferung des Warmwassers (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend § 7 Abs. 2.

§ 9

Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen

(1) Ist die zentrale Heizungsanlage mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden, so sind die einheitlich entstandenen Kosten des Betriebs aufzuteilen. Die Anteile an den einheitlich entstandenen Kosten sind nach den Anteilen am Brennstoffverbrauch zu bestimmen. Kosten, die nicht einheitlich entstanden sind, sind dem Anteil an den einheitlich entstandenen Kosten hinzuzurechnen.

(2) Der Anteil der zentralen Heizungsanlage am Brennstoffverbrauch ergibt sich aus dem gemessenen gesamten Verbrauch nach Abzug des Verbrauchs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage. Der Brennstoffverbrauch der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (B) ist in Litern, Kubikmetern oder Kilogramm nach der Formel

$$B = \frac{2,5 \cdot V \cdot (t_w - 10)}{H_u}$$

zu errechnen. Dabei sind zugrunde zu legen

1. die gemessene Menge des verbrauchten Warmwassers (V) in Kubikmetern;
2. die gemessene mittlere Temperatur des Warmwassers im Brauchwassernetz (t_w) in Grad Celsius;

3. der Heizwert des verbrauchten Brennstoffes (H_u) in Kilowattstunden je Liter, Kubikmeter oder Kilogramm. Die H_u -Werte können der DIN 4713 Teil 5 Tabelle 1 (Ausgabe Dezember 1980) entnommen werden.

Anstatt nach dieser Formel kann der Brennstoffverbrauch der zentralen Warmwasserversorgungsanlage auch nach DIN 4713 Teil 5 Abschnitt 2.5 (Ausgabe Dezember 1980) errechnet werden. Falls die Menge des verbrauchten Warmwassers nicht gemessen werden kann, ist als Brennstoffverbrauch der zentralen Warmwasserversorgungsanlage ein Anteil von 18 vom Hundert der insgesamt verbrauchten Brennstoffe zugrunde zu legen.

(3) Ist die Fernwärmeversorgung mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden, sind die einheitlich entstandenen Kosten des Betriebs aufzuteilen. Die Anteile an den einheitlich entstandenen Kosten sind nach den gemessenen Wärmemengen zu bestimmen. Kosten, die nicht einheitlich entstanden sind, sind dem Anteil an den einheitlich entstandenen Kosten hinzuzurechnen. Falls die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge nicht gemessen werden kann, ist dafür ein Anteil von 18 vom Hundert der insgesamt verbrauchten Wärmemenge zugrunde zu legen.

(4) Der Anteil an den Kosten der Versorgung mit Wärme ist nach § 7 Abs. 1, der Anteil an den Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach § 8 Abs. 1 zu verteilen.

§ 10 Überschreitung der Höchstsätze

Rechtsgeschäftliche Bestimmungen, die höhere als die in § 7 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 genannten Höchstsätze von 70 vom Hundert vorsehen, bleiben unberührt.

§ 11 Ausnahmen

(1) Soweit sich die §§ 3 bis 7 auf die Versorgung mit Wärme beziehen, sind sie nicht anzuwenden

1. auf Räume,
 - a) bei denen das Anbringen der Ausstattung zur Verbrauchserfassung, die Erfassung des Wärmeverbrauchs oder die Verteilung der Kosten des Wärmeverbrauchs nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich ist oder
 - b) die vor dem 1. Juli 1981 bezugsfertig geworden sind und in denen der Nutzer den Wärmeverbrauch nicht beeinflussen kann;
2. a) auf Alters- und Pflegeheime, Studenten- und Lehrlingsheime,
 - b) auf vergleichbare Gebäude oder Gebäudeteile, deren Nutzung Personengruppen vorbehalten ist, mit denen wegen ihrer besonderen persönlichen Verhältnisse regelmäßig keine üblichen Mietverträge abgeschlossen werden;
3. auf Räume in Gebäuden, die überwiegend versorgt werden
 - a) mit Wärme aus Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme oder aus Wärmepumpen- oder Solaranlagen oder
 - b) mit Fernwärme aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung oder aus Anlagen zur Verwertung von Abwärme, sofern der Wärmeverbrauch des Gebäudes nicht erfaßt wird,

wenn die nach Landesrecht zuständige Stelle im Interesse der Energieeinsparung und der Nutzer eine Ausnahme zugelassen hat;

4. in sonstigen Einzelfällen, in denen die nach Landesrecht zuständige Stelle wegen besonderer Umstände von den Anforderungen dieser Verordnung befreit hat, um einen unangemessenen Aufwand oder sonstige unbillige Härten zu vermeiden.

(2) Soweit sich die §§ 3 bis 6 und § 8 auf die Versorgung mit Warmwasser beziehen, gilt Absatz 1 entsprechend.

§ 12
Übergangsregelungen

(1) Für Räume, die vor dem 1. Juli 1981 bezugsfertig geworden sind und in denen die nach dieser Verordnung erforderliche Ausstattung zur Verbrauchserfassung noch nicht vorhanden ist, gilt:

1. Sie sind mit der Ausstattung spätestens bis zum 30. Juni 1984 zu versehen.
2. Der Gebäudeeigentümer ist berechtigt, die Ausstattung bereits vor dem 30. Juni 1984 anzubringen. Bei Wohnungseigentum können die Wohnungseigentümer nach § 3 und den dort bezeichneten Regelungen eine frühere Anbringung der Ausstattung beschließen. Ein Anspruch eines Nutzers auf die Anbringung besteht vom dem 30. Juni 1984 jedoch nur mit der Maßgabe, daß sie spätestens bis zu diesem Zeitpunkt vorzunehmen ist.
3. Die Vorschriften dieser Verordnung über die Kostenverteilung gelten erstmalig für den Abrechnungszeitraum, der nach dem Anbringen der Ausstattung beginnt.
4. Soweit die Ausstattung entgegen den Vorschriften dieser Verordnung nicht angebracht ist, hat der Nutzer das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 15 vom Hundert zu kürzen. Dies gilt nicht beim Wohnungseigentum im Verhältnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; insoweit verbleibt es bei den allgemeinen Vorschriften.

(2) Für die am 1. Juli 1981 bereits vorhandenen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung gelten die Mindestanforderungen nach § 5 Abs. 1 Satz 2 als erfüllt.

§ 13
Berlin-Klausel

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetz in Verbindung mit § 10 des Energieeinsparungsgesetzes auch im Land Berlin.

§ 14
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 01. März 1981 in Kraft.

Bonn, den 23. Februar 1981

...